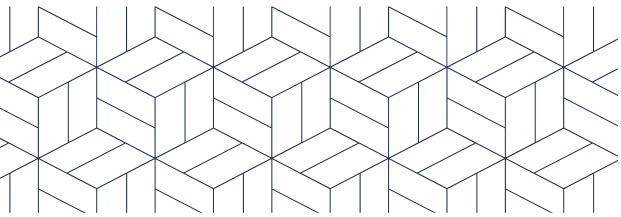
RBRR11
FII RBR Rendimento High Grade



Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Ouça o resumo mensal do fundo

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Fechamos o mês com 40 operações em carteira, todas em dia com suas obrigações financeiras. Os CRIs investidos contam com sólidas garantias imobiliárias (alienação fiduciária dos imóveis) e LTV (loan-to-value) médio próximo a 58%. Vale destacar que 46% de todas as garantias do portfólio do Fundo estão localizadas em regiões Prime da cidade de São Paulo.

Seguindo a iniciativa que começamos em novembro, revisamos neste mês o rating RBR de mais 2 operações, totalizando 26 operações revisadas (R$ 1,01 bilhões de exposição equivalente a 70% do PL do fundo). Essa revisão visa atualizar os ratings tendo em vista eventos relevantes que ocorreram ao longo dos últimos meses e afetaram o risco das operações de forma positiva ou negativa. Assim, apresentamos na página 3 uma nova seção para explicar em mais detalhes nossos comentários sobre a revisão elaborada. Nos próximos meses, seguiremos com a revisão das demais operações do portfólio e, dessa forma, cobrindo todos os 40 CRIs em carteira.

Gostaríamos de esclarecer que em outubro/23 foi definido pelo Administrador BTG uma alteração na metodologia de demonstração do patrimônio de FIIs que foi aplicada para todos os Fundos de Investimento Imobiliário sob sua administração.

Nessa nova metodologia, nos meses que não são fechamento de semestre, o valor do rendimento a distribuir do Fundo no mês, que até então era contabilmente alocado no passivo, passou a compor o patrimônio. Já nos meses que são fechamento de semestre (jun e dez), o valor do rendimento a distribuir do Fundo no mês continua a compor o passivo do Fundo.

Por exemplo, a cota patrimonial de jan/24 (apresentada no Informe Mensal) foi de R$ 96,16/cota. Essa cota é composta pelo rendimento distribuído de R$ 0,80/cota somado ao valor patrimonial dos outros ativos e passivos do fundo que totalizam R$ 95,36/cota.

Distribuímos em janeiro R$ 0,80/cota, o que implica em um dividend yield anualizado de 11,44% a.a., equivalente a uma rentabilidade ajustada[1] de IPCA+ 9,83% a.a. e contamos com R$ 0,83/cota de reserva.

Por fim, assim como os demais fundos do mercado com uma carteira majoritariamente indexada a inflação, o resultado do RBRR11 no mês está diretamente ligado ao índice IPCA e IGPM. Nesse contexto, é importante esclarecer que a correção monetária da maioria dos CRIs do portfólio considera o indicador IPCA e/ou IGPM com uma defasagem de 2 meses. Dessa forma, o resultado do Fundo do mês de janeiro foi impactado pelo IPCA de 0,28% e do IGPM de 0,59% do mês de novembro. O IPCA e o IGPM já divulgado de dezembro, 0,56% e 0,74%, e o de janeiro, 0,42% e 0,07%, respectivamente, impactarão o resultado a ser apurado dos meses de fevereiro e março.

IPCA e IGPM Divulgados | Últimos 6 Meses

Mês	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
IPCA	0,23%	0,26%	0,24%	0,28%	0,56%	0,42%
IGPM	-0,72%	-0,14%	0,37%	0,59%	0,74%	0,07%

[1] Rentabilidade calculada com base na última distribuição anualizada sobre cota de fechamento no período. Spread calculado sobre o IPCA mensal de 2 meses antes, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa adequada

Principais Características do Portfólio

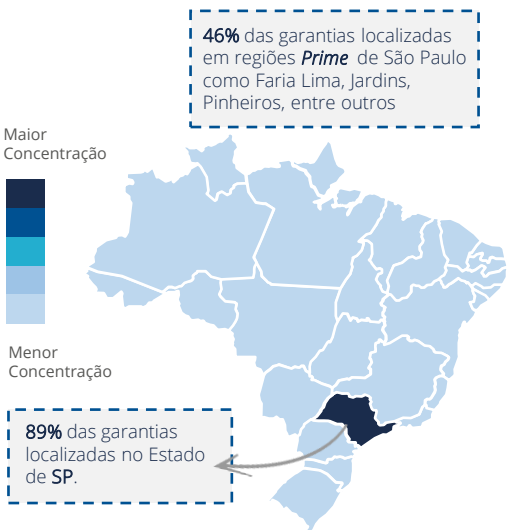
40	R$ 1,4 bilhões	4,0 anos
# CRIs	Patrimônio Líquido	Duration Médio
CDI+2,9% e IPCA+7,5%	12% CDI 88% Inf.	58% Razão de Garantia de 1,7x
Spread MTM Médio por Indexador (a.a.)	Indexação	LTV

Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	**R$ 0,80 / cota**
> *Dividend Yield* Mês (Cota a Mercado)	**0,91% a.m.**
> *Dividend Yield* Anualizado (Cota a Mercado)	**11,44% a.a.**
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	**R$ 9,53 / cota**
> Dividendo *Yield* 12M (Cota a mercado)	**10,80% a.a.**
> Volume Diário Médio Negociado	**R$ 2,6 milhões**

Localização das Garantias

A RBR é extremamente criteriosa na avaliação das garantias imobiliárias das operações. O processo de análise envolve visita aos ativos, *know-how* de equipe especializada, coleta de referências sobre os imóveis e diligência técnica, ambiental e jurídica.



Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota	Taxas
Mai/18	BTG Pactual	136.411	15.057.201	R$ 1.447.909.191,10	R$ 96,16	R$ 88,26	Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,15% a.a. Perf.: 20% > CDI

Revisão de Rating das Operações do Portfólio

As atualizações abaixo seguem o modelo de rating Proprietário da RBR que classifica, com base em parâmetros objetivos, o nível de risco de cada uma das operações investidas. O produto final são notas, seguindo uma escala que varia de AAA até D. Maiores detalhes na página 20 deste relatório. O rating RBR é o resultado final de um processo de monitoramento interno. Ao longo do processo, buscamos identificar contratempos que possam, futuramente, quando não tratados, se materializarem em eventos de deterioração de crédito. O diagnóstico nos permite atuar junto aos devedores em busca de soluções. O intuito dessa atualização é compartilhar com os investidores o nosso processo de avalição de risco das operações. **As atualizações abaixo não indicam, ou buscam antecipar, a materialização de nenhum evento de inadimplência ou default de crédito. Atualmente, 100% das operações em carteira seguem em dia com as suas obrigações financeiras e não foram concedidos nos últimos 12 meses flexibilizações no fluxo de pagamentos dos CRI.**

Dos 2 ratings avaliados neste mês, Dos 2 ratings avaliados neste mês, o CRI Cabreúva (R$ 103,4 milhões de exposição, 7,14% do PL do fundo) manteve o rating por não ter apresentado nenhuma mudança relevante nos parâmetros da operação. A dívida apresenta um perfil de crédito sólido, com destaque para o LTV de 44,3% e uma garantia imobiliária líquida e 100% alugada através de um contrato BTS atípico com a Renner.

Resumo			
CRI	**Rating**		**% PL**
CRI Cabreúva	AA	-	4,0%
CRI JK Financial Center	A+	▲1	7,1%

Informação	# CRIs	% PL
Ratings revisados	23	70,0%
Ratings mantidos	14	40,6%
Ratings elevados	6	26,3%
Ratings reduzidos	3	3,0%

Acesse os comentários sobre os outros ratings já revisados nos relatórios dos meses anteriores.

A outra operação revisada, CRI JK Financial Center (R$ 58,2 milhões de exposição, 4,02% do PL do fundo), apresentou melhoria nos seguintes aspectos: (i) o segmento de lajes corporativas apresentou melhoria de mercado em comparação com o momento no qual a operação foi originada; (ii) a garantia foi 100% constituída e (iii) houve redução marginal na duration em comparação com o momento da emissão.

Cenário Macro Econômico

O ano de 2024 começa de forma estável no cenário macroeconômico. A curva de juros e a bolsa americana iniciaram o ano com certa estabilidade. No Brasil, após forte valorização do Ibovespa, no 4T23, e arrefecimento da NTN-B de Longo Prazo, em janeiro/24, vimos uma correção de mercado, devolvendo parte do avanço anterior. O Ibovespa teve queda de -4,79% e a NTN-B de Longo Prazo encerrou o mês em 5,64% a.a. (+ 30bps vs final de 2023).

Adicionalmente, dados de IGP-M de janeiro/24 vieram abaixo das expectativas com 0,07% (vs Est. 0,24%), influenciado por commodities. Por outro lado, IPCA de janeiro foi pouco acima do esperado, sendo 0,42% (vs Est. 0,34%). Grupos importantes apresentaram alta mais uma vez, como foi o caso de Alimentação, que saiu de uma alta de 1,11% em dezembro para subir agora mais 1,38%.

Sobre a dinâmica de IFIX, com baixa volatilidade, o índice apresentou retorno total positivo de +0,67%. Ainda com fluxo positivo para o IFIX Tijolo, a classe teve performance de +0,73% vs IFIX Papel de 0,62%. O setor de destaque do mês foi de Hedge Funds, ainda pouco representativos no IFIX, apresentando performance de +1,9% no mês.

Além disso, o mercado primário de FIIs segue aquecido, com ofertas relevantes para o mercado local próximas e até acima de R$ 1 bilhão, principalmente da Classe de Tijolo. XP Malls (XPML11) encerrou mais uma oferta com captação de R$ 1 Bi. BTG Logística (BTLG11) está ainda em período de oferta com R$ 1,2 bi a ser captado. E HSI Malls (HSML11) captou acima de R$ 400 milhões. Estes são os exemplos mais representativos de demanda por institucionais e varejo. Além do mais, Kinea está em aprovação de duas ofertas (KNCR11 e KNHY11 - Fundos de Papel) de aproximadamente R$ 1 Bi cada.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

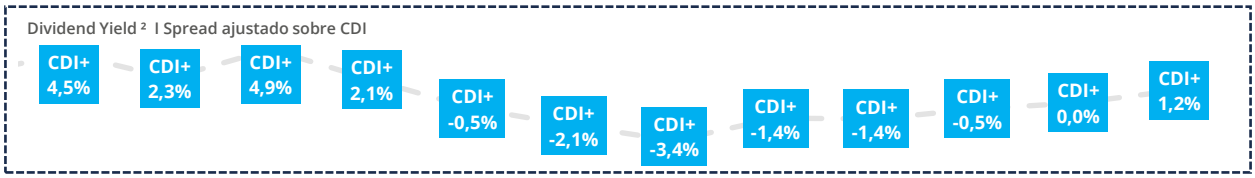
O Fundo distribuiu **R$ 0,80 por cota** como rendimento referente ao mês de **janeiro/2024**. O pagamento ocorreu no dia **16/02/2024** aos detentores de cotas em **07/02/2024**. Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

Resultado RBRR11 (R$)	jan/24	dez/23	nov/23	Acum. 2024	12M	Início
(+) Receitas	**10.545.595**	**11.165.281**	**9.845.501**	**10.545.595**	**137.629.944**	**504.426.978**
Juros (CRI)	7.847.109	7.644.471	7.841.233	7.847.109	84.564.040	274.281.486
Correção Monetária (CRI)	1.759.824	2.177.275	759.581	1.759.824	36.980.474	171.990.132
LCI				-	-	1.626.230
Dividendos de FIIs	701.606	650.387	574.484	701.606	10.176.566	35.878.966
Liquidez	237.056	693.147	670.204	237.056	5.908.864	20.650.165
(-) Despesas	**(1.191.425)**	**(1.262.297)**	**(1.086.032)**	**(1.191.425)**	**(12.937.355)**	**(50.010.568)**
Despesas do Fundo	(1.191.425)	(1.262.297)	(1.086.032)	(1.191.425)	(12.937.355)	(50.010.568)
(=) FFO | *Funds from Operations*	**9.354.170**	**9.902.984**	**8.759.469**	**9.354.170**	**124.692.589**	**454.416.411**
Receitas Não-Recorrentes CRIs		126.630	188.165	-	4.385.970	28.693.722
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	6.659	(52.153)	10.242	6.659	(591.189)	9.492.080
Despesas Não-Recorrentes				-	-	(29.667.159)
(=) Resultado Final	**9.360.830**	**9.977.460**	**8.957.877**	**9.360.830**	**128.487.370**	**462.935.054**
Reservas	2.684.931	261.436	829.304	2.684.931	3.777.069	(85.773)
Rendimento Novos Cotistas				-	(744.682)	(3.206.500)
(=) Rendimento Distribuído	**12.045.761**	**10.238.897**	**9.787.181**	**12.045.761**	**131.519.757**	**459.555.578**
Rendimento / Cota (R$ / cota)	0,80	0,68	0,65	0,80	9,53	51,10
Dividend Yield sobre cota a mercado (Anualizado)	11,44%	9,55%	9,27%	11,44%	10,80%	

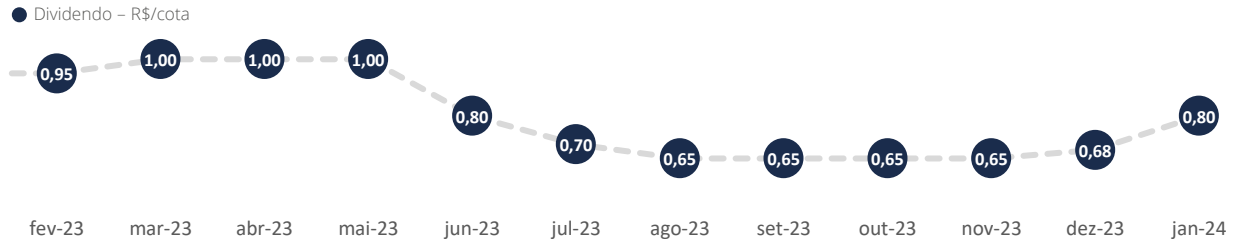
1 - *Dividend Yield constitui o* rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento.

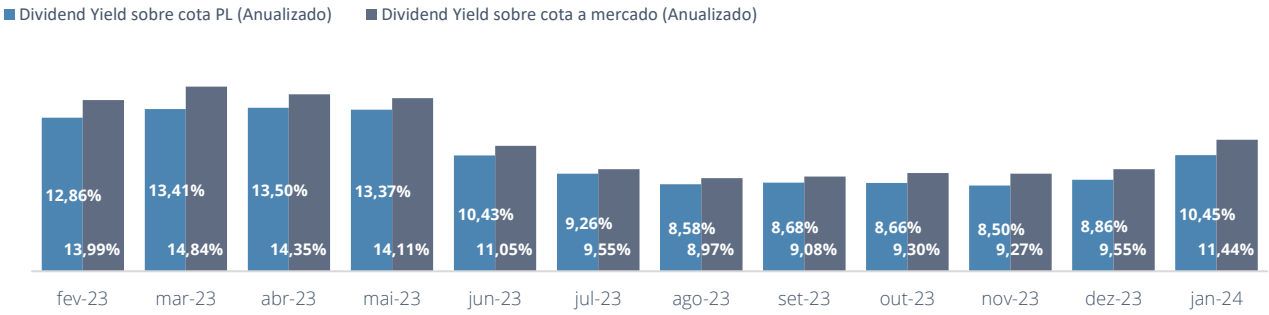
Rentabilidade, Dividendo e *Dividend Yield* - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos

Clique Aqui



2 – Dividend yield calculado com base na última distribuição anualizada sobre cota de fechamento no período. Spread calculado sobre o CDI do mês anualizado, descontando tributação de imposto da renda fixa de longo prazo (15%) para base comparativa justa.



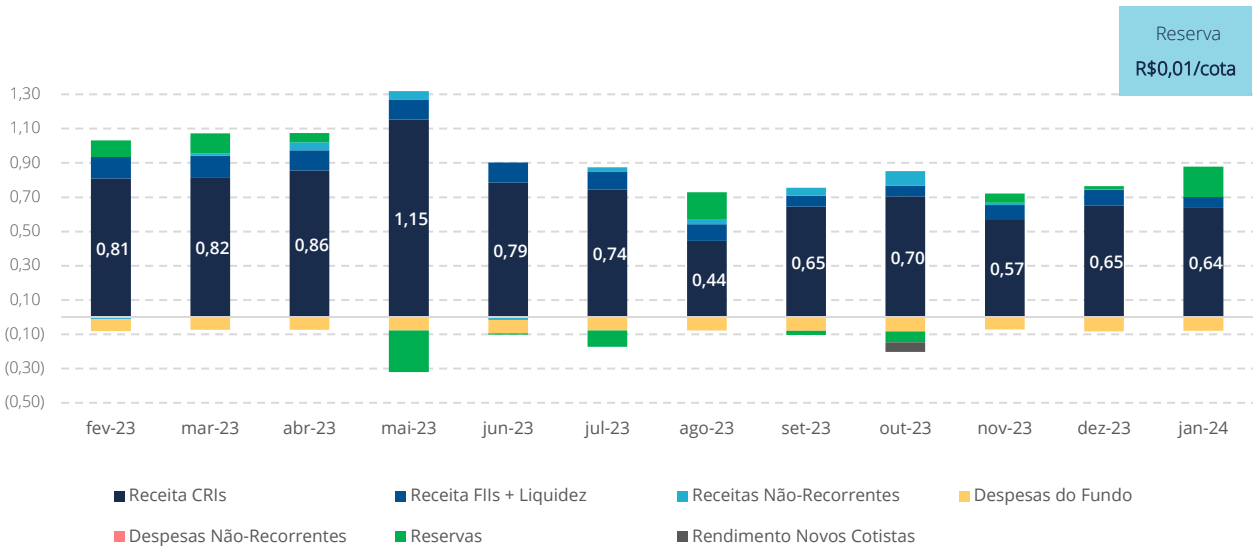


RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

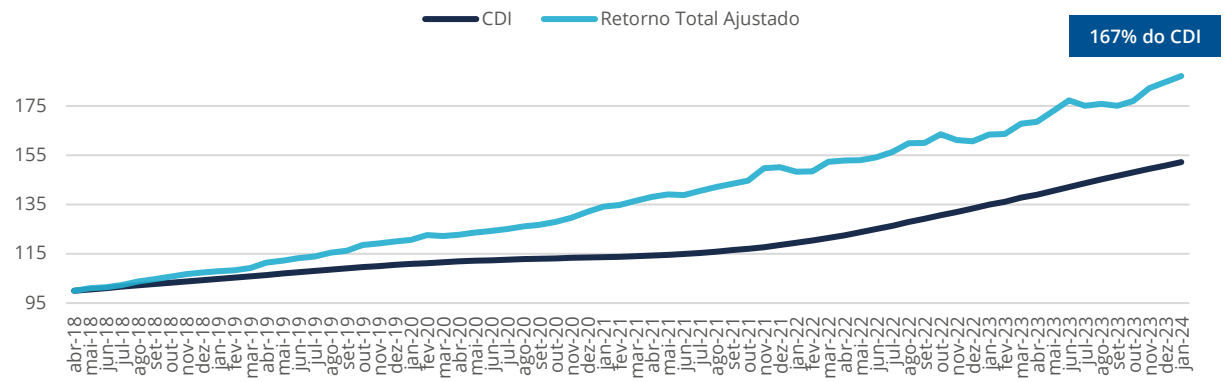
Composição dos Rendimentos (R$ / cota) - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos

Clique Aqui

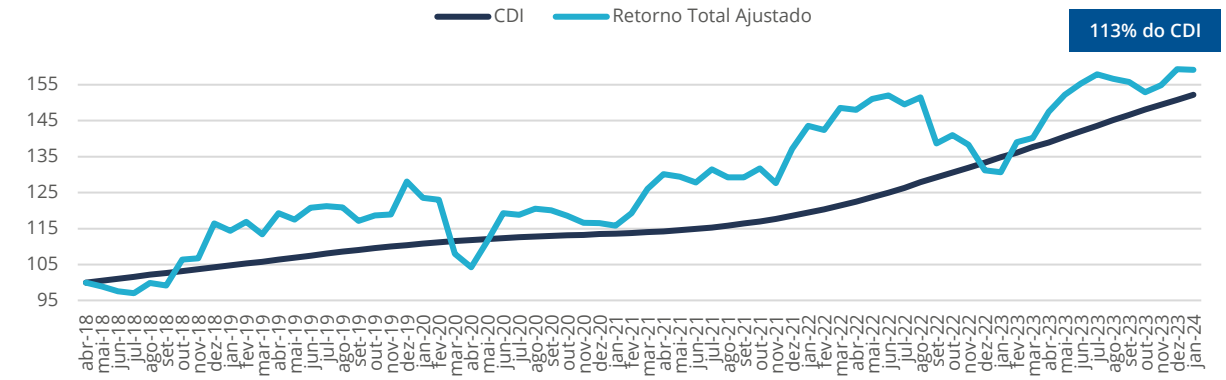


Retorno Total Ajustado [3]

Dividendos + Variação do PL



Dividendos + Variação da Cota a Mercado



3 – A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

Tabelas de Sensibilidade

As tabelas abaixo apresentam a sensibilidade da taxa média MTM da carteira de CRIs em relação a variação do preço da cota do fundo no mercado secundário. Ela pode ser utilizada como referência para o cotista balizar sua expectativa de resultado para a carteira de CRIs dado a compra de cotas do fundo a um determinado preço.

De forma ilustrativa, a tabela indica a rentabilidade anual equivalente, no cenário hipotético em que o investidor adquire a carteira de CRIs do fundo, com o mesmo ágio/deságio observado na cota a mercado, e carrega todos os papéis adquiridos até o vencimento de cada um deles.

Incluímos na planilha de fundamentos uma versão interativa das tabelas de sensibilidade, em que é possível alterar as premissas utilizadas para o cálculo da sensibilidade. Para acessar: Clique Aqui

Disclaimer
** As tabelas apresentadas a seguir, são referentes apenas à rentabilidade da carteira de CRI e não consideram a alocação em caixa, FIIs e outros.*
*** Dado a alocação do fundo próxima de 80% em inflação, não será apresentada a tabela de sensibilidade da taxa equivalente em CDI+*

Obs.: As informações apresentadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para o cotista.

	Carteira completa de CRI*	
	Taxa equivalente em IPCA+	
Preço Mercado	Carteira CRI (IPCA+)	Carteira CRI (-) Tx Adm.
81,00	12,18%	11,23%
82,25	11,70%	10,75%
83,50	11,23%	10,28%
84,75	10,77%	9,82%
86,00	10,33%	9,38%
87,25	9,90%	8,95%
Cota Mercado (31/01) 88,50	9,48%	8,53%
89,75	9,08%	8,13%
91,00	8,68%	7,73%
92,25	8,30%	7,35%
93,50	7,93%	6,98%
94,75	7,56%	6,61%
96,00	7,21%	6,26%
97,25	6,86%	5,91%

[1] Tx. Adm considera taxa de administração e taxa de gestão

Carteira Atual e Premissas

PL (31/01)	1.447.909.191
Alocação em CRI (%PL)	92,70%
Alocação CRIs CDI (% PL)	11,40%
Alocação CRIs IPCA (%PL)	70,50%
Alocação CRIs IGPM (%PL)	10,80%
Alocação em Caixa	2,29%
Alocação em FIIs	5,01%

Carteira (31/01)	Aquisição	MTM
CRIs CDI+	2,86%	2,89%
CRIs IPCA+	6,91%	7,54%
CRIs IGPM+	4,75%	4,43%
Duration (Carteira)		4,0

Cota PL (31/01)	95,74
Cota Mercado (31/01)	88,26
Ágio / Deságio sobre PL	-7,81%
DY Últimos 12 meses (sobre cota a mercado)	10,80%
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	11,44%

Premissas* (a.a.)	
CDI	10,15%
IPCA	4,50%
IGPM	4,42%

* indicadores projetados até a Duration com taxa expressa ao ano

Metodologia
(i) como projeção do CDI até a Duration, a curva Pré divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês;
(ii) como projeção do IPCA até a Duration, a curva da inflação implícita divulgada pela ANBIMA no último dia útil do mês;
(iii) como projeção do IGPM até a Duration, o último Relatório Focus divulgado no mês.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

1 Estratégia de Investimentos do Fundo

Atualmente, seguimos três estratégias para o fundo com parâmetros e metodologias muito bem definidas:

CORE | 89% — Principal e mais importante estratégia do Fundo

- > CRIs High Grade com rating RBR mínimo A
- > Preferencialmente originações e estruturações próprias
- > Operações exclusivamente "*off-market*", de acesso restrito a investidores profissionais

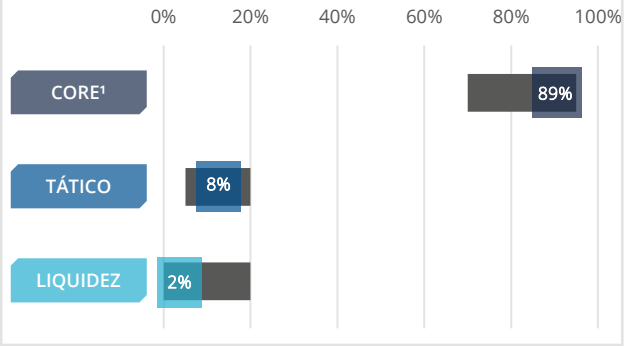
TÁTICO | 8% — Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI

- > Book *High Grade*: CRIs com carrego abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FIIs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
- > FIIs de CRIs com significativo desconto sobre o valor patrimonial

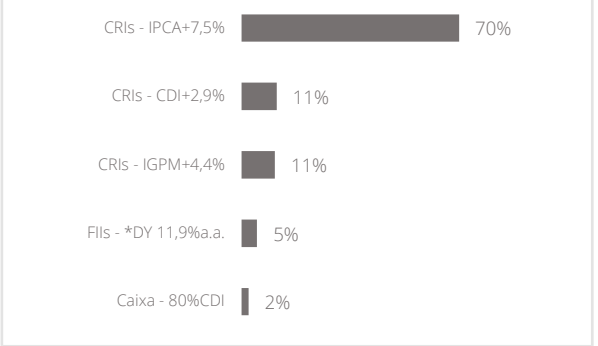
LIQUIDEZ | 2% — Recursos aguardando alocação futura

- > Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI e LIGs
- > FIIs de CRI com baixo risco e alta liquidez
- > O padrão será um caixa por volta de 5% para aproveitar eventuais oportunidades

Alocação Referencial

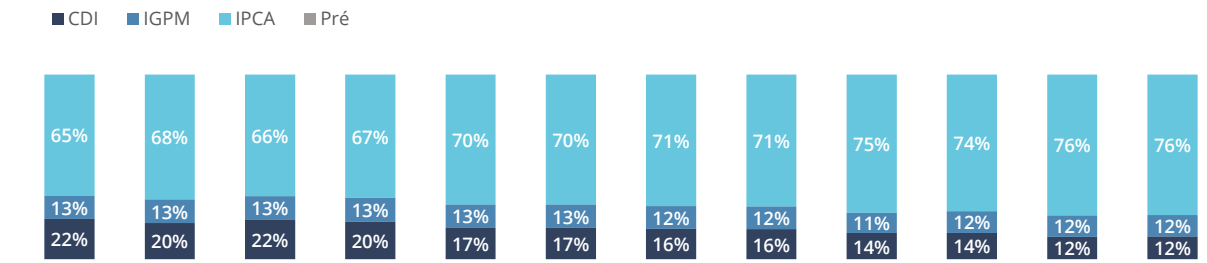


Indexação e Spread MTM - % do PL

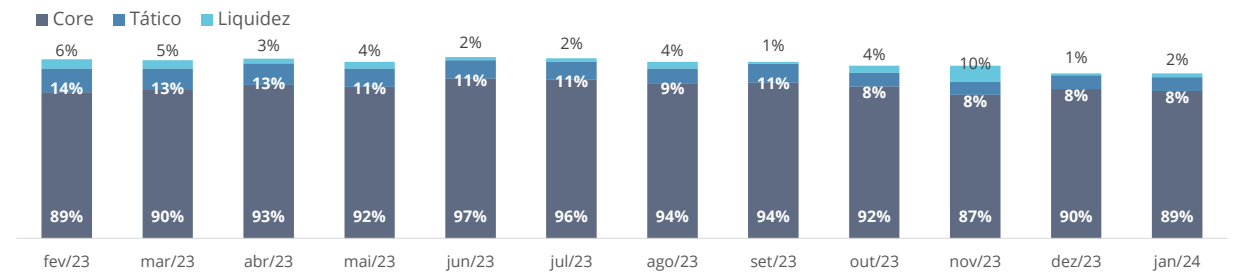


*DY = Dividend Yield ponderado da carteira atual considerando último dividendo pago sobre preço de compra
* Os CRIs classificados como "Carrego" são posições transitórias de curto prazo, não estruturais e com garantia de recompra, que fazemos com o objetivo de otimizar a alocação de caixa.
1 - As compromissadas, que fecharam o mês representando 5% do PL, são consideradas dentro da estratégia Core.

Indexação Histórica por % da Carteira de CRIs



% Alocação do PL por Estratégia

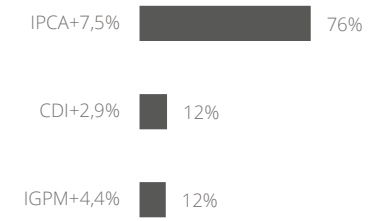


RBR Rendimento High Grade | RBRR11

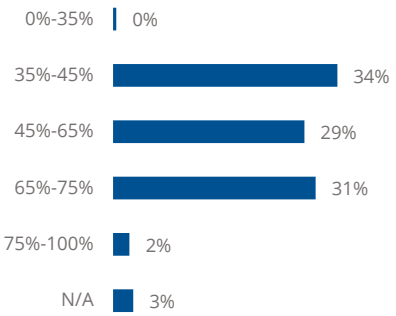
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Características da Carteira de CRIs

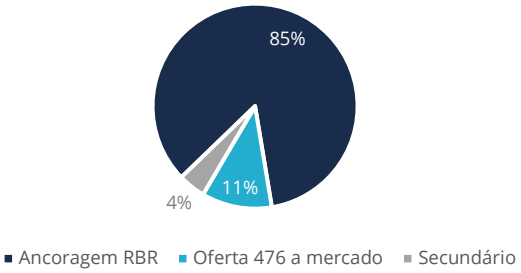
Spread MTM Médio por Indexador [1] - % da carteira de CRIs



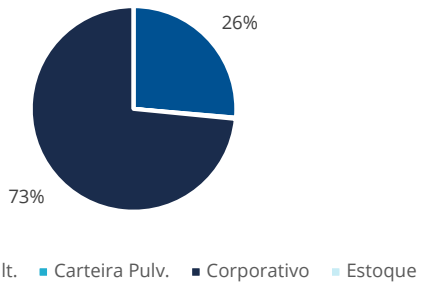
Alocação por LTV - % da carteira de CRIs



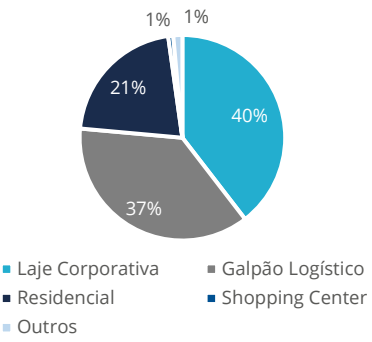
Ancoragem RBR - % da carteira de CRIs



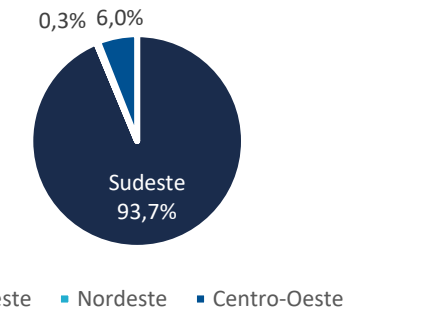
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs

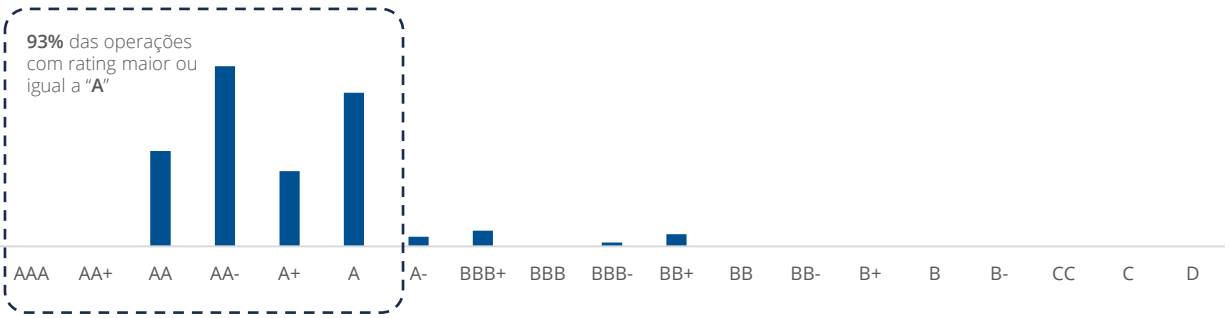


Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



* Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.

Rating RBR



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Lista de CRIs - Para mais detalhes dos CRIs investidos, acessar Planilha de Fundamentos

Clique Aqui

Ativo	Rating	Index	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Montante Curva (R$ MM)	Montante MTM (R$ MM)	% PL	Duration	Vcto.	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI Leroy II	AA	IPCA+	7,25%	7,61%	130,1	129,6	9,0%	5,8	mar-36	Corporativo	Core	40,1%
CRI JK Financial Center	A+	IPCA+	6,40%	6,80%	104,7	103,4	7,1%	4,0	nov-31	Corporativo	Core	75,0%
CRI Brookfield JK IPCA	AA-	IPCA+	6,55%	6,47%	102,3	102,5	7,1%	4,0	dez-27	Corporativo	Core	75,0%
CRI FL 4440	AA	IPCA+	8,20%	8,51%	97,8	96,7	6,7%	4,0	jun-28	Locação Mult.	Core	44,1%
CRI GT - Banco do Brasil	AA-	IGPM+	4,75%	4,43%	94,1	95,6	6,6%	1,5	dez-34	Corporativo	Core	63,8%
CRI JFL Jardim Faria Lima	A	IPCA+	7,75%	7,63%	85,6	81,6	5,6%	5,5	fev-32	Corporativo	Core	75,0%
CRI Faria Lima Business Center	AA-	IGPM+	4,75%	4,43%	59,9	60,8	4,2%	1,5	dez-34	Locação Mult.	Core	56,5%
CRI Cabreúva	AA	IPCA+	4,75%	7,57%	69,9	58,2	4,0%	1,0	abr-24	Corporativo	Core	44,3%
CRI CD Guarulhos	A	IPCA+	7,40%	7,69%	57,1	56,3	3,9%	4,9	jul-34	Corporativo	Core	58,6%
CRI Union Faria Lima II	AA	CDI+	3,50%	3,54%	50,5	50,4	3,5%	1,4	nov-24	Corporativo	Core	46,2%
CRI VBI Scania	A	IPCA+	13,52%	14,13%	50,3	49,7	3,4%	10,3	jul-43	Corporativo	Core	41,5%
CRI Share Pinheiros	A+	CDI+	3,50%	3,50%	41,7	41,7	2,9%	3,2	mai-31	Corporativo	Core	69,3%
CRI Pátio Malzoni	A+	IPCA+	5,92%	7,14%	44,4	41,4	2,9%	6,3	set-31	Locação Mult.	Core	57,0%
CRI BTLG	AA-	IPCA+	7,30%	7,35%	37,0	35,8	2,5%	2,8	dez-28	Locação Mult.	Core	55,9%
CRI GE Barueri	BB+	IPCA+	6,25%	9,09%	34,1	29,7	2,1%	8,3	jun-32	Corporativo	Core	100,0%
CRI Union Faria Lima I	AA	CDI+	1,85%	1,85%	29,3	29,3	2,0%	2,9	out-31	Corporativo	Core	44,7%
CRI Brookfield JK CDI	AA-	CDI+	2,15%	2,05%	23,3	23,4	1,6%	3,3	dez-27	Corporativo	Core	75,0%
CRI Patrifarm	BBB+	IPCA+	7,17%	7,40%	22,8	23,2	1,6%	3,2	mai-30	Locação Mult.	Core	35,2%
CRI Barueri Logístico	A+	IPCA+	7,60%	9,07%	21,6	21,4	1,5%	4,1	jan-30	Locação Mult.	Core	45,8%
CRI Airport Town	A-	IPCA+	5,50%	6,34%	15,6	15,7	1,1%	7,7	ago-41	Locação Mult.	Core	72,2%
CRI Yuca Pinheiros	A+	IPCA+	6,50%	8,65%	15,8	15,0	1,0%	3,3	dez-26	Corporativo	Core	75,0%
CRI BTLG II	AA-	IPCA+	7,30%	7,14%	15,0	14,5	1,0%	2,8	dez-28	Locação Mult.	Core	55,9%
CRI Mozak	A	IPCA+	7,50%	7,47%	14,1	14,1	1,0%	3,5	ago-31	Locação Mult.	Core	37,2%
CRI JFL	AA-	IPCA+	6,87%	7,54%	12,0	11,8	0,8%	3,6	jul-31	Locação Mult.	Core	60,2%
CRI BTG Malls	A	CDI+	1,50%	2,00%	10,8	10,6	0,7%	3,0	ago-31	Locação Mult.	Core	41,7%
CRI Bem Brasil	BBB-	IPCA+	5,70%	7,16%	10,2	9,7	0,7%	3,5	set-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI Helbor Haddock Lobo	A	CDI+	3,00%	2,99%	9,8	9,6	0,7%	2,1	jan-26	Corporativo	Core	74,4%
CRI Log IV	AA-	IPCA+	6,30%	6,97%	7,8	7,6	0,5%	4,3	mar-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI JSL I	A+	IPCA+	6,00%	6,67%	7,4	7,5	0,5%	5,2	jan-35	Corporativo	Core	65,4%
CRI Tecnisa	A	IPCA+	6,34%	8,44%	7,7	7,5	0,5%	1,7	fev-26	Corporativo	Tático	N/A
CRI MRV III	AA-	IPCA+	6,60%	7,29%	7,6	7,4	0,5%	4,5	fev-29	Corporativo	Tático	N/A
CRI HBR	A+	IPCA+	6,00%	7,25%	7,5	7,1	0,5%	5,0	jul-34	Locação Mult.	Core	46,6%
CRI JSL II	A+	IPCA+	6,00%	6,67%	6,9	7,0	0,5%	5,2	jan-35	Corporativo	Core	65,4%
CRI Rede D'or 2	BBB+	IPCA+	4,99%	6,84%	5,8	5,0	0,3%	9,4	mai-36	Corporativo	Tático	N/A
CRI GPA II	A-	IPCA+	5,60%	6,75%	5,0	4,7	0,3%	5,7	dez-35	Corporativo	Core	72,9%
CRI MRV	BBB+	IPCA+	5,43%	7,45%	5,2	4,7	0,3%	5,9	abr-31	Corporativo	Tático	N/A
CRI Le Biscuit	A-	IPCA+	7,16%	10,31%	4,8	4,3	0,3%	4,5	jul-33	Corporativo	Tático	67,7%
CRI Lindenberg	A-	IPCA+	8,15%	9,50%	3,6	3,5	0,2%	2,5	mar-26	Corporativo	Core	15,4%
CRI Creditas	A+	IPCA+	6,50%	8,37%	2,7	2,7	0,2%	3,8	nov-32	Carteira Pulv.	Tático	25,8%
CRI BRF	A+	IPCA+	6,50%	6,02%	2,3	2,3	0,2%	1,9	jan-27	Corporativo	Core	35,8%
Carteira de CRIs		**CDI+**	**2,9%**	**2,9%**	**1.333,9**	**1.302,9**	**90%**	**4,0**	**-**	**-**	**-**	**58%**
		IPCA+	**6,9%**	**7,3%**								

*Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador.
*CRI Cabreúva: A operação remunera a IPCA+4,5% (13-18º mês), IPCA+4,75% (19-24º mês) e IPCA+5% (a partir do 25º mês)
*JFL Jardim Faria Lima: Retorno estimado de IPCA+7,75%a.a. (taxa de aquisição IPCA+7,15% adicionados ao prêmio de 0,60%a.a.);
1 - Taxa MTM: taxa do ativo marcada a mercado, conforme manual de precificação do administrador;
2 - Montante Curva: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. da curva;
3 - Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador.

INSTITUTO SOL | Rizomas | MÃO AMIGA BRASIL | INSTITUTO AMBIKIRA | Conheça mais sobre as atividades sociais da RBR

Abertura dos FIIs Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Preço Fechamento	% PL	Montante (R$MM)	*Dividend* Mês / Cota	DY Anualizado*
RPRI11	RBR Premium Recebíveis Imobiliários	Tático	103,40	1,4%	20,3	1,05	13,17%
MCCI11	Maua Capital Recebiveis Imobiliarios FII	Tático	93,50	1,3%	18,6	0,90	11,4%
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I	Tático	9,18	0,8%	11,3	0,10	12,7%
-	Valora CRI Infra FII	Tático	105,05	0,7%	10,5	0,73	9,0%
NCRI11	NAVI Crédito Imobiliário FII	Tático	10,25	0,4%	6,1	0,08	10,0%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	99,90	0,4%	5,7	1,13	14,4%
	Carteira de FIIs			**5,0%**	**73**		**11,9%**

*Cálculo realizado através da anualização do último dividendo dividido pelo preço de compra do ativo

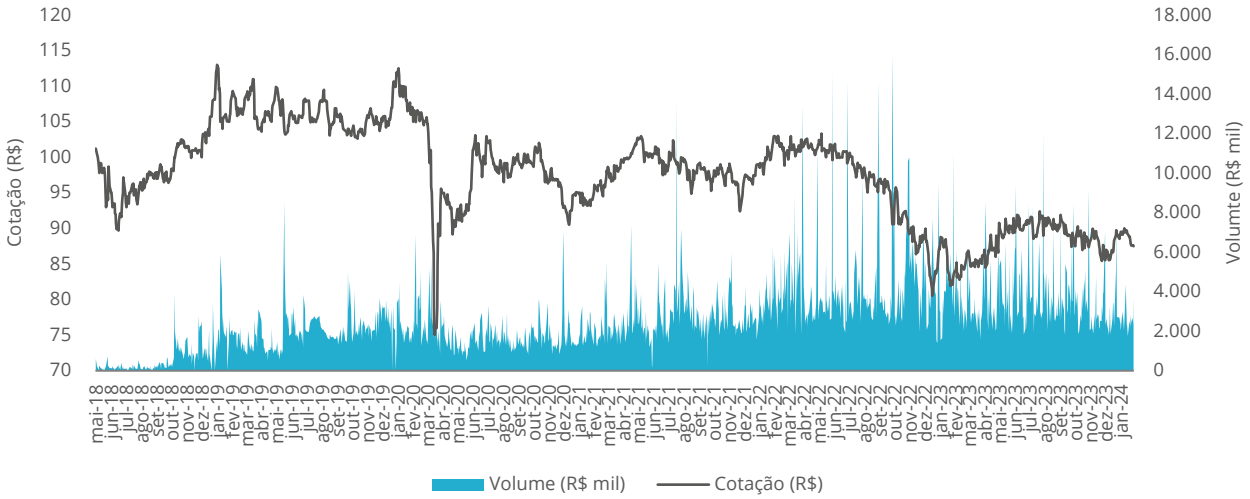
RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Mercado Secundário

As cotas do RBR Rendimento High Grade (RBRR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde o início do fundo, maio/2018.

Negociação	jan/24	dez/23	nov/23	Acum 2024	Acum 12m
Cotas Negociadas	640.687	701.335	675.419	10.310.221	9.869.149
Cotação Fechamento	R$ 87,48	R$ 89,14	R$ 87,68	R$ 87,48	R$ 87,48
Volume Total (R$'000)	R$ 57.514	R$ 61.118	R$ 59.416	R$ 907.375	R$ 872.377
Volume Diário Médio (R$'000)	R$ 2.614	R$ 3.217	R$ 2.971	R$ 3.659	R$ 3.518



Outras Informações

Objetivo:

Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Cotas Emitidas

1ª Emissão (mai/18): 1.480.432
2ª Emissão (dez/18): 1.248.436
3ª Emissão (abr/19): 1.964.194
4ª Emissão (out/19): 2.249.495
5ª Emissão (set/20): 695.922
6ª Emissão (jun/21): 2.723.821
7ª Emissão (jun/22): 3.076.608
8ª Emissão (out/23): 1.618.293

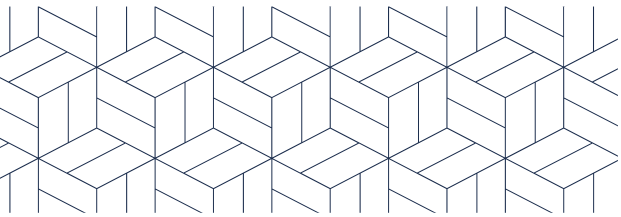
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referencias as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Credito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos
PRI Principles for Responsible Investment

RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br

Apêndices



Principais CRIs – TOP20

CRI Leroy II

Devedor	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA+7,25%
Vencimento	mar-36

Operação de antecipação de locação com o fundo logístico XP Log, lastreada em contrato de aluguel (contrato BTS) de um galpão logístico em Cajamar-SP com a empresa Leroy Merlin. O CRI conta com Alienação fiduciária do Imóvel AAA em garantia (LTV 50%) e cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de locação. A operação recebeu um certificado de Green Bond pela consultoria especializada Resultante.

CRI JK Financial Center

Devedor	Fundo Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 6,40%
Vencimento	nov-31

Operação lastreada em Contrato de Compra e Venda para aquisição de lajes corporativas pelo Fundo Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11). Trata-se de edifício AAA, com certificação LEED Gold, que está localizado em endereço prime da São Paulo na Av. Pres. Juscelino Kubistchek. O CRI possui alienação fiduciária das lajes com LTV de 73%, cessão fiduciária dos recebíveis de locação e fundos de reserva e despesas.

CRI Brookfield JK - IPCA

Devedor	Fundo de Investimento Imobiliário JK B II (Brookfield)
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 6,55%
Vencimento	dez-27

Operação de crédito para financiamento à aquisição de 20% da Torre B do Complexo do JK Iguatemi. O CRI conta com o fluxo de recebíveis dos aluguéis da Johnson & Johnson e outros quatro players. A operação possui como garantia a alienação fiduciária, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundos de reserva e despesas.

CRI Green Towers – Banco do Brasil

Devedor	FII Detentor de 15% do Edifício Green Towers
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM+ 4,75%
Vencimento	dez-34

Operação lastreada na sede administrativa do Banco do Brasil em Brasília, consolidada no empreendimento AAA Green Towers. Conta com a cessão fiduciária do contrato de locação e alienação fiduciária de 25 mil m² do ativo.

CRI FL 4440

Devedor	FII Detentor de Fração do Edifício FL4440
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA+ 8,20%
Vencimento	jun-26

Operação para aquisição de 50% do edifício FL 4440, imóvel corporativo AAA localizado na Faria lima. O CRI conta com alienação fiduciária de 50% do Imóvel e cessão fiduciária de 50% dos contratos de locação com locatários AAA.

Principais CRIs – TOP20

CRI JFL Jardim Faria Lima

Devedor	JFL Rebouças Empreendimentos Imobiliários S.A.
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA + 7,75%
Vencimento	fev-32

O CRI JFL Jardim Faria Lima tem como garantia unidades residenciais no empreendimento Jardim Faria Lima, projeto de alto padrão localizado em endereço nobre da cidade de São Paulo, entre a Avenida Rebouças e Rua Henrique Monteiro, próximo a Av Faria Lima. Além disso, a operação conta com CF de Direitos Creditórios, fiança da holding, sócios e fundos de reserva e despesas. A empresa realiza o desenvolvimento imobiliário, aquisição e gestão de imóveis para locação residencial de alto padrão.

CRI Faria Lima Business Center

Devedor	Faria Lima Business Center
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM + 4,75%
Vencimento	dez-34

A operação é lastreada em ativo com localização estratégica na Avenida Faria Lima, importante polo empresarial da cidade de São Paulo, a aproximadamente 5 minutos (a pé) da estação Faria Lima do metrô. O CRI conta com cessão fiduciária dos contratos de locação e alienação fiduciária de 100% do empreendimento.

CRI Cabreúva

Devedor	BTS Varejista AAA
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA+4,5%*
Vencimento	abr-24

Operação lastreada em contrato de locação de uma rede varejista, de capital aberto, referência no setor de varejo e com sólida posição financeira e qualidade de crédito. A operação também conta com a alienação fiduciária do imóvel locado: um galpão logístico AAA localizado na região de Cabreúva – SP. Operação com LTV de 38%.

*A operação é pré-fixada até o 12º mês, e com remuneração escalonada de IPCA+4,5% (13-18º mês), IPCA+4,75% (19-24º mês) e IPCA+5% (a partir do 25º mês).

CRI Union Faria Lima II

Devedor	Dublin empreendimento imobiliário
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 3,5%
Vencimento	nov-24

Operação de aquisição de terreno localizado na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, a 100m da Av. Faria Lima, no bairro Itaim Bibi em São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido um empreendimento comercial pela incorporadora AMY em conjunto com 2 grandes investidores patrimonialistas.

CRI Leroy I

Devedor	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA+7,15%
Vencimento	ago-27

Operação de antecipação de locação com o fundo logístico XP Log, lastreada em contrato de aluguel (contrato BTS) de um galpão logístico em Cajamar-SP com a empresa Leroy Merlin. O CRI conta com Alienação fiduciária do Imóvel AAA em garantia (LTV 50%) e cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de locação. A operação recebeu um certificado de Green Bond pela consultoria especializada Resultante.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI CD Guarulhos

Devedor	Nagumo
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA + 7,40%
Vencimento	jul-34

Operação lastreada em contrato de locação de uma rede de supermercados, com forte atuação em São Paulo - SP e cidades do interior. A operação também conta com a alienação fiduciária do centro de distribuição do grupo: um galpão logístico com localização estratégica na Rod. Presidente Dutra, região de Guarulhos – SP.

CRI Share Pinheiros

Devedor	Share
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 3,5%
Vencimento	mai-31

Operação de crédito para aquisição de terreno e desenvolvimento de um empreendimento residencial para renda com a Share Student Living, focado nos estudantes da Faculdade de Medicina da USP (FMUSP). O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva e fundo de despesas.

CRI Pátio Malzoni

Devedor	FII Bluemacaw Catuaí
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 5,92%
Vencimento	set-31

Operação de crédito para aquisição de lajes corporativas em Edifício AAA, Patio Malzoni, localizado na Av. Faria Lima. A operação possui como garantias a alienação fiduciária do imóvel, fundo de reserva e cessão fiduciária dos contratos de locação para inquilinos com sólida posição financeira e qualidade de crédito, tal qual Google, Casa dos Ventos e Planner.

CRI GE Barueri

Devedor	Bluemacaw Logística FII
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA+ 6,00%
Vencimento	jun-32

Operação para o financiamento à aquisição de um centro logístico em Barueri/SP, a 40km da Capital. O pagamento do CRI está atrelado aos contrato de locação do ativo. O CRI conta com cessão fiduciária de direitos creditórios, fundo de reserva e alienação fiduciária do imóvel.

CRI Brookfield JK - CDI

Devedor	Fundo de Investimento Imobiliário JK B II (Brookfield)
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	CDI + 2,15%
Vencimento	dez-27

Operação de crédito para financiamento à aquisição de 20% da Torre B do Complexo do JK Iguatemi. O CRI conta com o fluxo de recebíveis dos aluguéis da Johnson & Johnson e outros quatro players. A operação possui como garantia a alienação fiduciária, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundos de reserva e despesas.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Union Faria Lima I

Devedor	Dublin empreendimento imobiliário
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 1,85%
Vencimento	out-31

Operação de aquisição de terreno localizado na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, a 100m da Av. Faria Lima, no bairro Itaim Bibi em São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária do imóvel onde está sendo desenvolvido um empreendimento comercial pela incorporadora AMY em conjunto com 2 grandes investidores patrimonialistas.

CRI BTLG

Devedor	FII BTLG
Setor Imobiliário	Galpão Logístico
Taxa	IPCA + 7,30%
Vencimento	dez-28

Operação de antecipação de locação com FII BTLG, um dos maiores fundos de logística do mercado. O CRI Conta com alienação fiduciária de galpão em Mauá avaliado em 345 Milhões. Além disso, a operação conta com cessão fidciário dos contratos de locação do ativo e de outro Galpão do fundo em Jundiaí gerando um indice de cobertura da PMT confortável.

CRI Patrifarm

Devedor	Patrifarm
Setor Imobiliário	Galpão Logístico / Industrial
Taxa	IPCA + 7,17%
Vencimento	mai-30

Operação de crédito com a empresa patrimonial Patrifarm, com garantia em imóveis localizados em Minas Gerais, sendo a principal delas um galpão logístico em Contagem. Conta com a cessão fiduciária de recebíveis de imóveis comerciais e shoppings.

CRI JCC Iguatemi Fortaleza

Devedor	Calila Investimentos
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 1,30%
Vencimento	set-24

Operação de crédito lastreada no shopping Iguatemi Fortaleza, tendo como garantia a cessão fiduciária dos dividendos, alienação fiduciária parcial do ativo, garantia corporativa da holding proprietária do shopping, além de subordinação de 10%.

CRI BTG Malls

Devedor	FII BTG Malls
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 1,50%
Vencimento	ago-31

Emissão utilizada para financiar a aquisição de um portfólio de 7 shoppings da BR Malls pelo FII BTG Malls. Conta com o Ilha Plaza Shopping, no Rio de Janeiro, e com o Shopping Contagem, na região metropolitana de Belo Horizonte, como garantias da operação.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em **4 tipos de risco** de crédito para analisar o risco do portfólio. É importante destacar que a qualidade da garantia formalizada através de Alienação Fiduciária é fundamental para a solidez das operações, e é um componente essencial no nosso processo de investimento.

Como gostamos de repetir, **Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo *Clean* (sem garantia)**.

Locação Multidevedor

Operações com edifícios corporativos, parques logísticos, shopping e outros, onde o fluxo de pagamento do CRI é proveniente dos aluguéis dos locatários dos ativos. O primeiro nível de pagamento do serviço da dívida é proveniente desses aluguéis e a grande maioria das operações possui coobrigação de uma empresa sólida.

Principais Garantias

- Cessão Fiduciária do Contrato de Locação;
- Alienação Fiduciária;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança;

Monitoramento e Mitigantes

- Monitoramento mensal dos recebíveis de cada locatário (controle, correção e vigência dos contratos de locação);
- Monitoramento de índice de cobertura e LTV (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da locatária e/ou da coobrigada.

Exemplo | CRI Pátio Malzoni

Fluxo	Garantias
Cessão fiduciária dos contratos de locação de lajes corporativas. Os inquilinos são sólidas empresas como: Google, Casa dos Ventos e Planner.	Cessão Fiduciária dos Contatos de Locação e alienação Fiduciária de lajes no Edifício AAA Pátio Malzoni, localizado na Avenida Faria Lima.

Corporativo

Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um locatário, que represente mais de 50% do fluxo de aluguéis, em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc. Apesar do fluxo de pagamento depender de um único devedor/locatário, todas as operações contam com sólidas garantias.

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Alienação de Quotas da SPE;
- Cessão Fiduciária de Contrato de Locação;
- Fundo de Reserva;
- Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora/locatária, e em algum casos covenants financeiros para assegurar a saúde financeira da empresa;
- Covenant de LTV máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- Em alguns casos temos agente de monitoramento, que acompanham no detalhe os projetos/SPEs;

Exemplo | CRI Brookfield JK

Fluxo	Garantias
Cessão fiduciária de contratos de locação de lajes corporativas. O principal inquilino é a empresa Johnson & Johnson.	Alienação Fiduciária de 20% da Torre B do Complexo do JK Iguatemi, cessão fiduciária dos direitos creditórios de dois contratos de locação e fundo de reserva.

Tipos de Risco

Carteira Pulverizada

Crédito para antecipação de carteira de recebíveis pulverizada. O lastro são fluxos de pagamento provenientes de contratos de financiamento no modelo home equity e financiamento a aquisição de ativos imobiliários. São carteiras pulverizadas com alta diversificação e, na maior parte, com devedores PF (pessoa física)

Principais Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva;
- Coobrigação (se houver).

Monitoramento e Mitigantes

- Todos os CRIs investidos são da série sênior, trazendo um conforto e segurança maior nas operações;
- Monitoramento mensal da carteira (recebíveis, inadimplência/antecipação, imóveis em garantia, etc.);
- Covenants de índice de cobertura e razão de garantia mínimo: a maioria das operações conta com aceleração da série sênior em caso de desenquadramento, diminuindo o risco;
- Análise anual dos Demonstrativos Financeiros da coobrigada (se houver).

Exemplo | CRI Creditas

	Fluxo	Garantias
creditas	Proveniente da carteira de clientes com financiamento *home equity* originada pela Creditas, responsável também pela cobrança dos créditos.	Cessão de recebíveis da carteira, alienação fiduciária de cada imóvel envolvido, sendo 67% deles localizados em São Paulo e fundo de reserva.

Metodologia de Análise – Rating RBR

No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa nova métrica de avaliação das operações foi colocada à prova, se mostrando um modelo consistente e aderente. Com todas as melhorias implementadas, acreditamos que conseguimos ser ainda mais assertivos no momento do investimento e posterior acompanhamento dos nossos CRIs, prezando sempre pela transparência com nossos investidores.

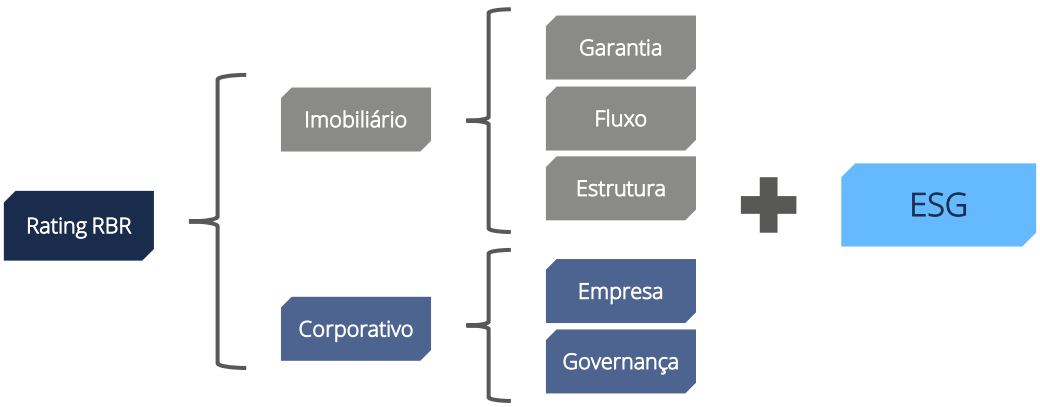
A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações financeiras do CRI, de forma integral e no prazo determinado. O produto final são notas, seguindo um escala que varia de AAA até D. No FII **RBR Rendimento High Grade** são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a "**A**", conforme demonstrado na Escala de Rating abaixo.

AAA	AA+	AA	AA-	A+	A	A-	BBB+	BBB	BBB-	BB+	BB	B+	B	B-	CCC	CC	C	D

Faixa de Rating RBR
Rendimento **High Grade**

O Rating RBR diferencia as operações conforme cada um dos Tipos de Risco, detalhados anteriormente neste relatório, alterando sua ponderação, conforme a classificação de cada operação. O ponto de partida são dois pilares: i) Imobiliário, sendo esse o principal pilar da operação, independentemente do tipo de risco, considerando a expertise da RBR no setor; e ii) Corporativo. O pilar Imobiliário se desdobra em três parâmetros, sendo eles: a) Garantia; b) Fluxo; e c) Estrutura. O pilar Corporativo, que tem como objetivo principal avaliar os aspectos econômico-financeiros, de mercado, características do negócio e processos de governança corporativa, se desdobra em dois parâmetros: a) Empresa e b) Governança.

Ademais, análise de aspectos ESG também compõem diretamente a ponderação do Rating final das operações. Essa avaliação aborda os aspectos sociais, ambientais e de governança da empresa parceira na operação, tendo como objetivo entender a real preocupação e iniciativas adotadas com relação a esses tópicos.



A estratégia **High Grade** consiste em investimento em títulos privados com baixo risco de crédito atrelado, contanto com um excelente componente imobiliário nas operações, tendo como lastro ativos de ótima qualidade, em localizações estratégicas e com alta liquidez, suportado por uma robusta estrutura de garantias. Além dessas características, são operações com bom perfil de crédito corporativo, tendo como devedores empresas sólidas, com boa performance financeira, apresentando bom histórico de geração de caixa, indicadores de liquidez e baixa alavancagem, por exemplo.

Aprovação das Operações

O Comitê de Investimentos em Crédito Privado RBR realiza reuniões ordinárias, com periodicidade definida, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelo Comitê, os participantes são todos sócios da RBR, sendo que, atualmente, é composto pelos seguintes integrantes: **Ricardo Almendra, Guilherme Bueno Netto, Caio Castro e Guilherme Antunes** (mais detalhes dos integrantes na próxima página).

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Aprovação das Operações

O Comitê de Investimentos em Crédito Privado RBR realiza reuniões ordinárias, com periodicidade definida, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelo Comitê, os participantes são todos sócios da RBR, sendo que, atualmente, é composto pelos seguintes integrantes:

Ricardo Almendra – CEO (Fundador)

Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo ("CSHG"), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R$ 300 milhões em ativos sob gestão em uma empresa com R$ 40 bilhões de ativos. Durante seus 12 anos na CSHG, foi responsável por relações com os clientes de private banking, tendo um papel importante na estratégia corporativa e segmentação de clientes, além de membro do conselho do Instituto CSHG. É atualmente membro do conselho Instituto Sol. Ricardo Almendra é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.

Guilherme Bueno Netto – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)

Guilherme Bueno Netto é sócio sênior e co-fundador da RBR Asset Management responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de originação e gestão de projetos imobiliários. Nos últimos 10 anos Guilherme foi pessoalmente responsável por mais de 40 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R$5 bi a valor de mercado. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos, atuando na área de Hedge Funds da companhia. Em 2006 também passou pela Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. Guilherme Bueno Netto é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

Caio Castro – Gestor Properties

Caio é sócio sênior da RBR, membro do Comitê de Investimento da gestora, com dedicação principal ao mandato de Properties. Antes de juntar à RBR foi sócio fundador da JPP Capital, onde nos últimos 5 anos foi Head de Real Estate e responsável pela estruturação e gestão de mais de R$500 milhões de reais em operações imobiliárias, nos segmentos de incorporação, properties e crédito imobiliário. Atuou na elaboração do regulamento de fundo de crédito, como analista chefe responsável pela análise dos ativos e como membro do comitê de investimentos. De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora, uma das lideres do setor de baixa renda no Brasil, onde foi um dos responsáveis por multiplicar o lucro liquido da empresa em 3x em 3 anos. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

Guilherme Antunes – Gestor Crédito

Guilherme Antunes é sócio da RBR Asset responsável pela originação e estruturação de operações de crédito com lastro imobiliário. Iniciou sua carreira como Trainee na área de Planejamento Estratégico da TIM Participações S.A. Após dois anos, entrou no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund participando ativamente da gestão de um portfólio de 12 Shoppings Centers e Edifícios Comerciais avaliados em mais de R$ 4 bilhões. Em 2011, integrou-se ao time de Produtos Financeiros Imobiliários da XP Investimentos atuando na originação, estruturação, distribuição e gestão de CRIs e FIIs com montante superior a R$ 3 bilhões. Participou da fundação da Fisher Investimentos em 2013, sendo o responsável direto na originação e execução de operações de CRIs com montante superiores a R$ 100 milhões.
Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro

Conceitos – Série Educacional

A série educação desse relatório tem como objetivo promover conteúdo para os investidores iniciantes no mercado de Fundos Imobiliários, uma iniciativa da RBR para disseminar conhecimento e apresentar, de forma simples, o funcionamento deste mercado.

O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

O CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) é um título de renda fixa, que gera um direito de crédito ao investidor. O que isso quer dizer? O investidor que adquirir este título terá direito a receber uma remuneração do emissor, um prêmio na forma de juros, e também o valor inicial investido, sendo que o tempo de pagamento varia conforme cada operação.

Do ponto de vista dos devedores desses títulos, o CRI é um instrumento de captação de recursos, visando o financiamento de transações do mercado imobiliário. Por exemplo, a construção de apartamentos residenciais por um empresa do setor, a antecipação de recebíveis de contratos de locação de um imóvel, dentre outros.

Por se tratar de um título de renda fixa, as formas mais comuns de remuneração são:

- Percentual do CDI (X% CDI): A remuneração do título é atrelado a um percentual do CDI, que está diretamente relacionado a taxa básica de juros da economia brasileira. Melhor em momentos de tendência de aumento de juros.
- CDI + taxa pré-fixada (CDI + X%): A remuneração do título é baseada em uma parte fixa (pré-fixada) e uma parte atrelada ao CDI, que está diretamente relacionado a taxa básica de juros da economia brasileira.
- Índices de inflação + taxa pré-fixada (ex: IPCA ou IGP-M + X%): A rentabilidade do título é baseada em uma parte fixa (prefixada) e uma parte atrelada a variação da inflação (ex: IPCA ou IGP-M). Indicado para investidores que buscam preservação de seu poder de compra.
- Taxa pré-fixada: O investidor sabe exatamente a rentabilidade e quanto vai receber na data de vencimento do título.

Os CRI´s são considerados investimentos a longo prazo, sendo que não existe uma regra que define um prazo mínimo ou máximo para essas operações, geralmente elas variam entre 2 e 10 anos.

Além disso, a maior parte desses papéis não permite o resgate antecipado, assim como outros títulos de dívida, tendo sua liquidez apenas no vencimento. Caso o investidor precise resgatar seus recursos antes do prazo de vencimento, ele deverá vender o papel a outro investidor interessado. Nesse caso, não há garantia de recebimento da rentabilidade inicialmente acordada, sendo válida apenas para quem permanece com o título até seu vencimento.

Um diferencial para esses ativos, é se tratar de um investimento isento de imposto de renda para pessoas físicas e FIIs, além disso, esses títulos não sofrem a cobrança de taxas e não está sujeito a cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).

O FII RBR Rendimento High Grade é um fundo de CRIs que tem como sua principal estratégia o investimento nesse tipo de ativo, representando uma boa alternativa para diversificação da carteira do investidor, com um nível de rentabilidade diferenciado. Em um fundo, esse tipo de investimento conta com um time de gestão dedicado à seleção e acompanhamento de cada um dos papéis. Além disso, em um fundo de CRI, o investidor possui uma liquidez maior caso haja necessidade de sair da posição, dada a possibilidade de vender suas cotas na B3.

Glossário

Ancoragem RBR: Operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão.

Compromissadas: Instrumento financeiro para gerar liquidez temporária. O Fundo disponibiliza um CRI, ou parte dele, como garantia para uma contraparte em troca de recursos, com o compromisso de recompra-lo em uma data pré-determinada. Durante esse processo o Fundo continua recebendo a remuneração do CRI, e em contrapartida tem um custo, significativamente abaixo da remuneração do ativo, sobre os recursos recebidos.

Correção Monetária: São ajustes contábeis e financeiros, exercidos para adequação da moeda em relação a inflação. Eles são realizados por meio de atualização do saldo devedor da operação pelo indexador de referência.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

***Dividend Yield (DY)*:** Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

***Duration*:** A *Duration* de um ativo é a média ponderada do prazo que um investidor leva para recuperar um investimento realizado, geralmente medido em meses ou anos.

Fundo de Reserva: Reserva financeira retida no âmbito de uma operação, que poderá ser utilizada para cobrir eventuais imprevistos no pagamento do juros ou principal e visa proteger o pagamento das parcelas do CRI.

Ganho de Capital: Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): São títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Liquidez diária ou mensal do Fundo: Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

LTV (Loan-to-Value): Saldo devedor da operação / valor da garantia.

NTN-B: As Notas do Tesouro Nacional série B são títulos públicos com rentabilidade vinculada à variação do IPCA acrescida de juros, utilizada como taxa de referência para precificação de ativos de crédito privado.

Oferta 400: Oferta pública voltada ao público em geral e realizada nos termos Instrução CVM nº 400.

Oferta 476: Oferta pública com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a investidores profissionais e realizada nos termos da Instrução CVM nº 476. Essa modalidade de oferta pode ser abranger o investimento de, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

Razão de Garantia: Valor da Garantia / saldo devedor. É o inverso do LTV.

Receita de Estruturação: Taxa cobrada do devedor, em percentual da operação ou valor fixo, para a estruturação de uma nova operação. Quando a RBR estrutura as operações, 100% dessa taxa é destinada pra o fundo.

Reservas: Resultado realizado, passível de distribuição, em reserva para futura distribuição.

Resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído: O Fundo segue a apuração pelo regime caixa, onde a distribuição da inflação está, necessariamente, limitada ao "resultado caixa". E, nos casos em que a correção for maior do que amortização, tal diferença é acumulada mês a mês, sendo distribuída posteriormente.

Spread: Diferença da taxa cobrada de uma operação e a taxa do referência (ex. NTN-B) de mesma *duration.*